

שינויים במערך מחירי הקרקע בירושלים 1945-1971

מטרת המחקר היתה לבחון את חלקם של הגורמים האורבניים השונים בקביעת מערך מחירי הקרקע ב מ ר כ ז ירושלים, ואת השינויים שחלו בחשיבותם היחסית של גורמים אלה במשך תקופת המחקר; דהיינו משלהי תקופת המנדט הבריטי ועד לאחר מלחמת ששת הימים. בתקופה זו חלו שינויים דרמטיים במערך הגורמים העירוניים בירושלים, ובעיקר יש עניין לבחון את השפעת קו שביתת הנשק, אשר חצה את העיר לשני חלקים נפרדים, שכל אחד מהם התפתח בדרך מיוחדת משלו במשך תקופה של עשרים שנה.

השפעת קו שביתת הנשק על מערך מחירי הקרקע

ירושלים המערבית: בתקופת ביתור העיר נשאר גלעין מרכז העסקים הראשי (המע"ר) של ירושלים המערבית פחות או יותר באותו מקום („המשולש“) כפי שהיה בסוף תקופת המנדט. תופעה זו של קשיחות בהתאמת המע"ר למציאות עירונית חדשה היא ידועה ונגובעת מאורד החיים של הבניינים. כתוצאה מכך נותר המע"ר בקצה המזרחי של ירושלים הישראלית; ואזור מחירי השיא של הקרקעות השתרע אפוא במרחק של 600—1200 מטר בלבד מקו שביתת הנשק.

לעומת זאת חלו שינויים מרחיקי לכת במיקומן של שלוחות המע"ר. אותה שלוחה באזור המרכז המסחרי (ממילא), שבה היו מחירי הקרקע בסוף תקופת המנדט ברמה שהיא גמוכה רק במקצת ממחירי השיא של גלעין המע"ר, נעלמה לחלוטין ומחירי הקרקע באזור זה ירדו לרמה גמוכה ביותר תוך קפאון בשוק המקרקעין. מצד שני התאמתה ההנחה כי כל התפתחות חדשה של המע"ר, ועימה העליה היחסית במחירי הקרקעות, מתאימה עצמה לכיוון הגידול הכללי של העיר. ואמנם כזאת היתה ההתפתחות לנוכח גידולה החד-חדדי של ירושלים המערבית באותה תקופה לכיוון מערב ודרום-מערב.

חישוב מקדמי המתאם בין המרחק מקו שביתת הנשק לבין מחירי הקרקע מראה כי לגבי כל שטח המחקר לא נמצא קשר משמעותי גם בתקופת ביתור העיר. למעשה התברר כי ההשפעה השלילית המכרעת של קו שביתת הנשק הצטמצמה לרצועה של 500 מטר

מאמר זה מבוסס על מחקר, שנעשה באוניברסיטה העברית בירושלים במסגרת מכון אשכול לחקר הכלכלה, החברה והמדיניות בישראל.

מקו זה, כשִמְקדמי המתאם הם 0.7 — הן בתחילת שנות החמישים והן בשנות השישים מלפני מלחמת ששת הימים. ברצועה זו עד 500 מטרים מהגבול נודעה לקו הגבול לכל אורכו השפעה מכרעת על מחירי הקרקע. אך בגבול השטח הבנוי היו גם שטחים מרוחקים יותר שבהם ניכרה ההשפעה השלילית של הקו. מצד שני התהוו בתחילת שנות השישים שטחים של מחירים גבוהים יחסית במרחק של קילומטר ופחות מזה מהקו, באזורים המצויים בשולי המרכז.

ירושלים המזרחית: העיר הירדנית התפתחה בעיקר לכיוון צפון, לאורך הדרך לרמאללה. גם כאן התאמתה ההנחה, כי כל התפתחות חדשה של המע"ר מתאימה עצמה לכיוון הגידול הכללי של העיר; שהרי המע"ר החדש של ירושלים הירדנית התפתח מצפון לחומת העיר העתיקה בין מוזיאון רוקפלר במזרח לשער שכם במערב ולעבר המושבה האמריקאית בצפון. התפתחות זו התבטאה גם במערך מחירי הקרקע. רמת השיא של מחירי הקרקעות בעיר הירדנית היתה באזור המע"ר של באב א-זהרה, ואילו הרמה השניה במעלה באזור שיח ג'ראח. השוואה בין שני עברי קו שביתת הנשק מראה כי השפעת הקו על מחירי הקרקע היתה אמנם מצומצמת מבחינת המרחקים והשטחים משני הצדדים, אך בצד המזרחי היתה ההשפעה מצומצמת אף יותר מאשר בצד המערבי, ואזור מחירי השיא של הקרקעות היה סמוך לקו הגבול עד כדי מאות מטרים ספורים.

אחוד העיר והשלכותיו

איחוד העיר חל כידוע בתחילתה של תקופת גאות מחודשת במשק הישראלי וירושלים המאוחדת נטלה מלוא חלקה בגאות זו. במקביל לביקוש הגובר נוצר גם היצע של קרקע לבניה בצפון העיר ובדרומה; וזאת באותם שטחים שהיו סמוכים לקו הגבול והנמצאים באזורי ההתפתחות הטבעיים של העיר לאורך הדרכים שעל במת ההר. אלה הם שטחים בעלי טופוגרפיה נוחה הנמצאים בקרבה יחסית למרכז העיר. ואכן נמצא כי בשטחים אלה — סנהדריה ואתרים שממזרח לה בצפון ואזור אבו-תור ותלפיות בדרום — חלה ההתאוששות הגדולה ביותר במחירי הקרקעות (בצד האזור שחזר למעגל המע"ר): מחירי הקרקע בשטחים אלה, אשר עמדו בשנים 1951/52 על 16% מהממוצע של מחירי קרקע למגורים בכל שטח המחקר, עלו לאחרונה לרמה של 85% מהממוצע הנ"ל. לעומת זאת נותרו לאורך קו הגבול אשר נתבטל בינתיים, אזורים של מחירי קרקע נמוכים יחסית וזאת למרות קירבתם למרכז העיר שהיא עוד יותר גדולה. אלה הם שטחים שהיו בנויים עוד לפני מלחמת העצמאות, ובעקבות הירידה הגדולה במחירי נכסי-דלא-גידי באזורים אלה עם הפיכתם לאזורי גבול, נמשכה אליהם אוכלוסיה בעלת רמה כלכלית נמוכה. זאת היא תופעה קשיתה שהשפעתה עומדת בעינה גם לאחר איחוד העיר. נכון אמנם שביטול קו הגבול אשר הקיף את ירושלים פתח אפשרויות להתהוות מרכזי אוכלוסיה משניים, אולם אלה לא הגיעו עדיין לידי ביטוי.

גם במרכז העיר נסתמנה תנופת התפתחות. בדיקת הנתונים שנתקבלו מעידוכן מפקד שימושי הקרקע בירושלים, (עידוכן זה בוצע במחלקה לגיאוגרפיה של האוניברסיטה העברית בשנת 1971) מלמדת כי המע"ר של ירושלים המערבית המשיך להתפתח כמע"ר של העיר כולה, בעוד שהמע"ר של מזרח ירושלים (זה שבתוך חומות העיר העתיקה וזה שמצפון לה) התפתח בעיקרו כמע"ר תיירות.

נתוח רב־משתני

ניתוח הנתונים, על בסיס רגרסיות רבות־משתנים, נעשה בהנחה כי הגורמים הבאים הם הקובעים, במידה זו או אחרת, את מערך מחירי הקרקע בירושלים: מרחק מהמרכז, מרחק מקו שביתת הנשק, גובה טופוגרפי, סוג שימושי הקרקע, אחוזי בניה – ולגבי קרקע המשמשת למגורים, הרכב האוכלוסיה (ארץ מוצא, שיעור האוכלוסיה הדתית והאוכלוסיה הלא־יהודית). המסקנה הבולטת היא כי במשך כל תקופת המחקר היתה הקירבה למרכז הגורם המכריע בקביעת מערך מחירי הקרקע בירושלים. יחד עם זאת, נמצא בבדיקה נפרדת של קרקע למגורים, כי מאז ראשית שנות השישים חלה ירידה בחשיבות היחסית של הקירבה למרכז. זו תופעה ידועה הנובעת מגידול השטח העירוני בד בבד עם מגמת המוטוריזציה הגוברת שנסתמנה בישראל מאז תחילת שנות השישים.

בניתוח הקשר בין הגורמים המאפיינים את האוכלוסיה לבין מחירי הקרקע למגורים, נתברר כי קיים קשר הדוק בין רמת ההכנסה לבין מחירי הקרקע למגורים. כך, למשל, נמצא כי בכל התקופה היה מחיר הקרקע למגורים גבוה יחסית באזור שבו גבוה אחוז האוכלוסיה שמוצאה מאירופה. לגבי השכונות בהן יש ריכוזים של אוכלוסיה דתית נמצאה השפעה שלילית לגבי מחירי הקרקע למגורים רק עד לשנות השישים, אך בתקופה האחרונה נתבטל מיתאם זה, עם התפתחותן של שכונות דתיות שאוכלוסיתן הינה בעלת רמת ההכנסה גבוהה יותר.

מקדם המיתאם הכללי שהתקבל בחישוב הרגרסיה מרובת־המשתנים היה גבוה משך כל התקופה ובכך יש כדי לאשר את ההנחות לגבי הגורמים הקובעים את מערך מחירי הקרקע במרכז ירושלים בתקופת המחקר.